

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0310 van 29 april 2014  
in de zaak 1213/0555/A/1/0580

*In zake:* de heer **Leon VAN DEN BROECK**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Annemie VAN DEUN  
kantoor houdende te 2360 Oud-Turnhout, Steenweg op Turnhout 87/1  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Véronique ELSEMANS

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 22 april 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 21 februari 2013 waarbij aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor de bouw van een tweewoonst.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rijkevorsel van 25 oktober 2012 verworpen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 2310 Rijkevorsel, Elzenweg 10 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie D, nummer 96 N7.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 1 april 2014, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Advocaat Jean-Marie PAKLONS, die loco advocaat Annemie VAN DEUN verschijnt voor de verzoekende partij, en mevrouw Véronique ELSEMANS, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

### III. FEITEN

Op 2 juli 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rijkevorsel een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een tweewoonst”.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgesteld gewestplan ‘Turnhout’, gelegen in woonuitbreidingsgebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch in een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 19 juli tot en met 17 augustus 2012, wordt één bezwaarschrift ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rijkevorsel weigert op 25 oktober 2012 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij:

“ ...

Verenigbaarheid met de voorschriften inzake ruimtelijke ordening (ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften, verordeningen)

*De aanvraag is principieel niet in overeenstemming met de van kracht zijnde planvoorschriften (zoals beschreven in deel 1 van dit verslag vermelde K.B. van 30 september 1977) en de omzendbrief van 8 juli 1997 en latere wijzigingen betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen en de ontwerp-gewestplannen.*

*De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven. Het gaat hier immers niet om de realisatie van groepswooningbouw, waaronder dient te worden verstaan: het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen bestemd voor bewoning die een samenhangend geheel vormen.*

*Belangrijke criteria in deze omschrijving zijn de gelijktijdige bouw, de bestemming voor wonen en het feit dat de woningen een samenhangend (ruimtelijk) geheel vormen.*

*De omzendbrief R0/2002/03 van 25 oktober 2002, in verband met het opmaken van een gemeentelijke woonbehoeftestudie en het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden met of zonder woonbehoeftestudie, en het daaropvolgend rondschrijven d.d. 24 januari 2003 van de minister (toelichting bij bovenvermelde omzendbrief) is evenmin van toepassing aangezien Rijkevorsel reeds beschikt over een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan d.d. 05109/2012.*

*Tenslotte wordt in artikel 5.6.6 §2 van de codex vermeld dat buiten de gevallen vermeld in §1 van dit artikel (welke uitsluitend betrekking hebben op aanvragen ingediend door een sociale woonorganisatie) en de gevallen toegelaten bij artikel 5.1.1. van het*

*koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting van de gewestplannen (zie rubriek 1.1), er in een woonuitbreidingsgebied geen stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van woningen of een verkavelingsvergunning kan afgeleverd worden indien de aanvrager hiertoe niet beschikt over een principieel akkoord van de deputatie. In een dergelijk akkoord bevestigt de deputatie dat de vooropgestelde ontwikkeling ingepast kan worden in het lokaal woonbeleid, zoals vormgegeven in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en desgevallend in andere openbare beleidsdocumenten.*

*Het dossier bevat geen principieel akkoord van de deputatie.*

*Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat er wettelijke beletselen bestaan voor het verlenen van een vergunning.*

...

#### *Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek*

*Er kan worden aangesloten bij de opmerkingen van de bezwaarindiener die handelen over een invulling van een woonuitbreidingsgebied zonder voorafgaandelijk inrichtingsplan. De aanvrager beroept zich op de oude regelgeving over restpercelen die niet meer kan worden toegepast.*

#### *Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening*

...

#### *Functionele inpasbaarheid*

*De aanvraag situeert zich aan de rand van een woonuitbreidingsgebied waarvan niet gezegd kan worden dat het niet meer in aanmerking lijkt te komen voor groepswooningbouw.*

*Rekening houdende met alle wettelijke bepalingen terzake, kan een woonuitbreidingsgebied enkel op de volgende wijzen worden ontwikkeld:*

*Ingevolge artikel 5.6.6, §1 VCRO kan er aan een sociale woonorganisatie een stedenbouwkundige vergunning worden verleend voor het bouwen van woningen of voor een verkavelingsvergunning voor zover aan de aldaar opgesomde voorwaarden is voldaan.*

*Betreft het geen sociale woonorganisatie of voldoet zij niet aan de voorwaarden gesteld in artikel 5.6.6, §1 VCRO dan kan in een woonuitbreidingsgebied enkel een vergunning voor groepswooningbouw worden afgeleverd voor zover de betrokken overheid over de ordening van het gebied op een andere wijze heeft besloten. Zelfs indien dergelijke ordening niet aanwezig is, kan, zonder afbreuk te doen aan de toepassing van artikel 5.1.1 van het inrichtingsbesluit, een vergunning voor andere projecten dan groepswooningbouw worden afgeleverd voor zover er een principieel akkoord van de deputatie aanwezig is waarin wordt verklaard dat het gevraagde kan worden ingepast in het lokale woonbeleid zoals vormgegeven in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en andere openbare beleidsdocumenten. De aanvrager is geen sociale woonorganisatie zodat hij niet in aanmerking komt voor een toepassing van artikel 5.6.6, §1 VCRO.*

*Hierdoor worden individueel op te richten woningen uitgesloten. Met dit artikel 5.1.1 van het inrichtingsbesluit wordt nochtans niet bedoeld het oprichten van woningen in gesloten bebouwing, maar wel het tegelijk en gemeenschappelijk oprichten van woningen. Dit gebeurt meestal door de overheid. Particulier initiatief met gemeenschappelijke werf is echter evenzeer mogelijk. Bovendien is niet uitgesloten dat op reeds bebouwde percelen en restpercelen van een reeds eerder aangesneden woonuitbreidingsgebied individuele aanvragen toch verantwoord kunnen zijn. In*

*dergelijke gevallen wordt een gemotiveerde individuele afweging gemaakt van de impact van de aanvraag op het geheel van het woonuitbreidingsgebied en het al dan niet nog nuttig zijn van het restant van het woonuitbreidingsgebied in het kader van een te voeren woonbeleid.*

*Vermits het betrokken woonuitbreidingsgebied nog niet geordend werd door de overheid, kan het woonuitbreidingsgebied nog niet worden aangesneden.*

#### Mobiliteitsimpact

*De aanvraag situeert zich op het einde van de voldoende uitgeruste gemeenteweg "Elzenweg" waarop via een strook van 4,30 m breed wordt aangesloten.*

*Parkeren is voorzien voor twee voertuigen in de garage achter op het perceel. Er zijn geen elementen om aan te nemen dat hier door het gevraagde aanleiding zal gegeven worden tot afbreuk van de woonkwaliteit en dat de parkeerdruk zal verhogen.*

*De stelling dat het gebied reeds feitelijk zou geordend zijn door de aanwezigheid van de doodlopende weg kan niet worden aanvaard.*

#### De schaal

*De ontworpen woning is gekenmerkt door het zadeldak met een dakbasis van 13 m en de grote dakkapel in het achterste dakvlak waarmee een volledige 3de bouwlaag wordt gecreëerd voor de duplexwoning met 5 slaapkamers. De woningen op de percelen in de directe omgeving zijn hoofdzakelijk laagbouw eengezinswoningen. Uit het voorgaande blijkt dat het ontwerp afwijkt van de schaal van de directe omgeving.*

*Het is gebruikelijk om voor vrijstaande nieuwe verdiepingswoningen de volledige bouwstrook te bebouwen. Hierdoor gebeurt het bouwen van een ommuurd terras binnen de maximum contouren zodat het terras op zich enkel een probleem kan vormen voor inkijk, schending van privacy enz..*

#### Ruimtegebruik en bouwdichtheid

*Door de afstand van 3 m tot de perceelsgrens behoudt de aanvraag voldoende respect voor de aangrenzende eigendommen qua lichtinval, bezonning en inkijk (privacy) voor de plaatsing van de raam- en deuropeningen.*

*Het terrein betreft geen isoleerbaar deel van het niet-geordend woonuitbreidingsgebied aangezien voor het linksaanpalend gebied geen inrichtingsplan is bijgevoegd. De ordening van een woonuitbreidingsgebied kan enkel vastgesteld worden via een ruimtelijk uitvoeringsplan of een globale verkavelingsvergunning.*

*Op dit ogenblik heeft er geen enkele voorafgaande ordening van het woonuitbreidingsgebied door de bevoegde overheid plaatsgevonden. Bovendien staat op dit ogenblik niet vast dat er geen enkele mogelijkheid meer bestaat om het perceel van de aanvrager mee op te nemen in de ordening van het achterliggende woonuitbreidingsgebied.*

*Daarenboven heeft de omzendbrief van 25 oktober 2002 houdende de wijziging van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, niet tot doel gehad om een vergunning voor andere projecten dan groepswoonbouw te kunnen toestaan voor een restperceel binnen woonuitbreidingsgebied zonder enige voorafgaande ordening van dit gebied.*

*Wat dit aspect betreft heeft de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, Arrest 193.184 van 12 mei 2009 de omzendbrief van 25 oktober 2002 vernietigd houdende wijziging van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief van 25 januari 2002, in zoverre daarin wordt gesteld dat het "niet uitgesloten (is) dat op reeds bebouwde percelen en restpercelen van een reeds eerder aangesneden woonuitbreidingsgebied individuele aanvragen toch verantwoord kunnen zijn",*

*Er kan dan ook geen enkele twijfel bestaan over het feit dat zelfs voor een zogenaamd "restperceel" binnen een woonuitbreidingsgebied de hierboven geschetste wettelijke regels moeten worden gevolgd.*

#### Visueel-vormelijke elementen

*De klassieke materiaalkeuze van het gebouw is voldoende aangepast aan de gebouwen in de onmiddellijke omgeving. Het vrijstaand bijgebouw is complementair aan de bestaande woning.*

#### Cultuurhistorische aspecten

*Niet van toepassing.*

#### Het bodemreliëf

*Volgens de informatie op het ingediend ontwerp vinden er geen reliëfwijzigingen plaats.*

*Het project heeft geen invloed op de waterhuishouding. De waterparagraaf wordt toegevoegd aan dit besluit.*

#### Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

*Gelet op het ingediende bezwaarschrift zal het voorliggend ontwerp onaanvaardbaar verlies van privacy veroorzaken naar aanpalende eigendommen omwille van het terras en de intensieve bewoning zijnde een appartement en een duplexappartement.*

*Er is voldoende rekening gehouden met een kwalitatieve inrichting van de ruimtes naar wooncomfort en leefbaarheid toe. Er is een private buitenruimte aanwezig.*

#### Toetsing van de decretale beoordelingselementen VCRO

##### *Artikel 4.3.5. Uitgeruste weg*

*Het projectgebied ligt op het eind van een voldoende uitgeruste gemeenteweg "Elzenweg". Het lijkt niet onmogelijk om het perceel aan te sluiten op alle nutsvoorzieningen.*

##### *Artikel 4.3.8. Rooilijn en reservatiestrook*

*De voorgevelbouwlijn is dezelfde als deze van het rechtsaanpalende perceel.*

#### Watertoets

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het voorliggende bouwproject heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Een positieve uitspraak is mogelijk indien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater wordt nageleefd. Het ontwerp voorziet in de plaatsing van een hemelwaterput van 2x 5000 liter zodat aan de verordening voldaan wordt. Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

Gelet op de bespreking terzake:

**Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 18/10/2012 met kenmerk RO/GS/2012/8099/131 waarbij de aanvraag getoetst werd op:**

**de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften**

- **de goede ruimtelijke ordening**
- **de externe adviezen**
- **de watertoets**

**De stedenbouwkundige ambtenaar beslist bijgevolg een weigering af te leveren aan de aanvrager omwille van hogergenoemde redenen. Er bestaat een wettelijke beletsel voor het verlenen van een vergunning voor het bouwen van 2 appartementen en 2 garages.**

...”

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 18 december 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 14 februari 2013 om dit administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 19 februari 2013 beslist de verwerende partij op 21 februari 2013 als volgt het administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

**9. Beoordeling:**

*Volgens het vastgestelde gewestplan van Turnhout (goedgekeurd bij KB van 30 september 1977) situeert de aanvraag zich in woonuitbreidingsgebied.*

*De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.*

*De aanvraag is niet in overeenstemming met deze planologische bestemming van het*

gewestplan.

*Conform artikel 5.6.6 van de VCRO kan een woonuitbreidingsgebied aangesneden worden wanneer er een RUP of een verkavelingsplan wordt opgemaakt door de gemeente waaruit de ordening van het gebied blijkt, indien dit kadert in de visie van het gemeentelijk woonbeleid of het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Er is voor dit woonuitbreidingsgebied nog geen enkel inrichtingsplan opgemaakt door de overheid.*

*De huidige aanvraag betreft de bouw van een meergezinswoning met twee appartementen. Wat precies onder groepswooningbouw moet worden begrepen wordt niet nader toegelicht door het KB van 28 december 1972. Bij groepswooningbouw is het belangrijk dat 'wijken' een zelfstandig stedenbouwkundig geheel vormen. Denk bv. aan sociale woonwijken of wijken opgericht door intercommunales.*

*Woonuitbreidingsgebieden zijn immers belangrijke instrumenten voor het voeren van een grondbeleid. (Zakboekje ruimtelijke ordening, Kluwer, 2002, p. 123). Stedenbouwkundig moeten deze aanvragen dus worden onderzocht in functie van de totale ordening van het woonuitbreidingsgebied. In casu gaat het over een perceel met een meergezinswoning met twee appartementen. Het project kan derhalve bezwaarlijk beschouwd worden als groepswooningbouw.*

*Bij arrest van de Raad van State in 2009 werd reeds uitgesloten dat individuele aanvragen voor reeds bebouwde percelen en restpercelen van een eerder aangesneden woonuitbreidingsgebied toch verantwoord kunnen worden.*

*Het perceel sluit aan op het nog niet ontwikkelde deel van het woonuitbreidingsgebied.*

*Over het groter geheel wordt in de aanvraag geen uitspraak/voorstel gedaan. Momenteel kan het niet ingeschat worden of het bebouwen van het perceel van de aanvraag de toekomstige ontwikkeling van het niet benutte woonuitbreidingsgebied niet zal hypothekeren. Er moet gewacht worden op een planningsinitiatief voor het geheel door de overheid. Om die reden kan de aanvraag momenteel niet voor vergunning in aanmerking komen, ook al sluit het perceel aan de rechterzijde wel aan op reeds, bebouwde percelen.*

*De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.*

*Aangezien de aanvraag gelegen is in een woonuitbreidingsgebied en geen groepswooningbouw uitmaakt, noch aangevraagd wordt door een huisvestingsmaatschappij, aangezien de definitieve ordening van het woonuitbreidingsgebied niet gekend is en er ook nog geen planningsinitiatieven hiertoe genomen zijn, is de aanvraag strijdig met de bestemmingsvoorschriften en komt ze sowieso niet in aanmerking voor vergunning.*

*Momenteel kan het niet ingeschat worden of het bebouwen van het perceel van de aanvraag de toekomstige ontwikkeling van het niet benutte woonuitbreidingsgebied niet zal hypothekeren. Er moet gewacht worden op een planningsinitiatief voor het geheel door de overheid.*

*Ook in het GRS en de atlas van de woonuitbreidingsgebieden wordt momenteel geen verdere ontwikkeling van het betreffende woonuitbreidingsgebied De Dellen vooropgesteld.*

*Momenteel bevindt het perceel zich op het einde van een doodlopende straat. Het perceel grenst vooraan aan de straat over een lengte van 4,3m, wat maar net breed genoeg is voor een inrit. Zolang deze straat niet op de een of andere manier wordt doorgetrokken (op een wijze die nog dient te blijken bij de uitwerking van de ontwikkeling van het resterende woonuitbreidingsgebied) blijkt het niet van een goede ruimtelijke ordening om een perceel dat maar net aan de straat grenst te bebouwen.*

*Verder wijkt het pand qua bouwtypologie of van de bestaande omliggende bebouwing.*

*De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door eengezinswoningen bestaande uit een bouwlaag en een zolderverdieping. De aanvraag voorziet twee bouwlagen en een volwaardig benutte bouwlaag onder het hellende dak. Derhalve past het gebouw zich qua schaal niet in de onmiddellijke omgeving in.*

*Het feit dat de achtertuinzone voor het grote deel verhard wordt in functie van de twee autostaanplaatsen, is geen goede zaak. Er blijft slechts een beperkte tuinzone over.*

*Uit het voorgaande kan geconcludeerd worden dat vanuit het oogmerk van de goede ruimtelijke ordening de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking kan komen.*

*...”*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

##### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing per aangetekende brief van 8 maart 2013 betekend aan de verzoekende partij, die dan ook tijdig bij de Raad beroep heeft ingesteld bij aangetekende brief van 22 april 2013.

##### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

De verzoekende partij is de aanvrager van de vergunning en beschikt dus, overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, 1° VCRO, over het rechtens vereiste belang om bij de Raad beroep in te stellen.

##### **C. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep**

De verwerende partij werpt een eerste exceptie van onontvankelijkheid van het beroep op omdat de verzoekende partij ook de vernietiging vordert van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rijkevorsel van 25 oktober 2012, maar tijdens de openbare terechtzitting van 1 april 2014 verklaart de raadsman van de verzoekende partij niet langer de vernietiging te vorderen van die beslissing.

De exceptie heeft bijgevolg geen grondslag meer.

Uit het verzoekschrift blijkt anderzijds dat de verzoekende partij de vernietiging vordert van de bestreden beslissing van de verwerende partij, die daarbij het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rijkevorsel verwerpt.



Het beroep is dan ook ontvankelijk voor zover de verzoekende partij de vernietiging vraagt van de bestreden beslissing van de verwerende partij van 21 februari 2013.

#### **D. Ontvankelijkheid wat betreft de bevoegdheid van de Raad**

De verwerende partij werpt een tweede exceptie van onontvankelijkheid van het beroep op omdat de verzoekende partij niet alleen de vernietiging van de bestreden beslissing vordert, maar ook vraagt haar een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Tijdens de openbare terechtzitting van 1 april 2014 verklaart de raadsman van de verzoekende partij niet langer meer te vorderen dat de Raad een vergunning verleent.

De exceptie heeft bijgevolg geen grondslag meer.

#### **V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

De argumenten van de verzoekende partij kunnen worden onderverdeeld in drie middelonderdelen.

##### **A. Eerste middelonderdeel**

*Standpunt van de partijen*

In haar eerste middelonderdeel stelt de verzoekende partij:

“...  
*De bestreden beslissing van de Bestendige Deputatie stelt ook ten onrechte dat het bouwperceel woonuitbreidingsgebied betreft.*  
  
*Het bouwperceel betreft bouwzone.*  
  
*Verzoeker heeft het perceel gekocht als bouwgrond en met een stedenbouwkundig attest, attesterende het perceel als bouwgrond.*  
...”

De verwerende partij antwoordt hierop:

“...  
*Uit een uittreksel uit het kadasterplan blijkt zeer duidelijk dat zijn perceel wel degelijk gelegen is in woonuitbreidingsgebied. (stuk 14)*  
...  
*Het stedenbouwkundig attest waarnaar eisende partij verwijst dateert echter van 3 februari 1998. De geldigheidsduur van een stedenbouwkundig attest is beperkt tot twee jaar. Bijgevolg diende verwerende partij het stedenbouwkundig attest van 3 februari 1998 niet als beoordelingsgrond of beoordelingselement te hanteren aangezien voormeld attest op het ogenblik van het nemen van de bestreden beslissing reeds vervallen was.*  
...”

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

“... ”

*Het bouwperceel betreft bouwzone.*

...

*Eiser verwijst naar:*

- de opeenvolgende notariële aankoopaktes: telkens wordt het perceel grond als bouwgrond bestempeld.*
- de bijgevoegde plannen bij de notariële aankoopaktes.*
- het stedenbouwkundig attest dd. 3.2.1998?*
- de uitvergroting van het plan, waaruit blijkt dat het perceel niet in woonuitbreidingsgebied ligt doch vlak er naast.*

...

*Er is hier duidelijk een fout gemaakt door de administratie – eiser verwijst naar de uitvergroting van het plan, waaruit blijkt dat het perceel van eiser zich vlak naast het woonuitbreidingsgebied bevindt.*

...”

*Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij stelt dat het perceel, waarop de aanvraag betrekking heeft, niet gelegen is in woonuitbreidingsgebied, maar in “bouwzone”, maar legt geen enkel document voor waaruit blijkt dat het perceel niet gelegen is in woonuitbreidingsgebied.

Integendeel blijkt zelfs uit de stedenbouwkundige informatie van het perceel, overgenomen in de notariële aankoopakte van 3 maart 1998, waarbij de verzoekende partij eigenaar wordt van het perceel, dat het perceel gelegen is in woonuitbreidingsgebied.

Uit het uittreksel van het kadasterplan, dat de verwerende partij als stavingstuk voorlegt, blijkt ook duidelijk dat het perceel gelegen is in woonuitbreidingsgebied.

2.

Het eerste middelonderdeel mist bijgevolg feitelijke grondslag en is dan ook ongegrond.

## **B. Tweede middelonderdeel**

*Standpunt van de partijen*

In haar tweede middelonderdeel stelt de verzoekende partij:

*“Aangenomen dat de grond in woonuitbreidingsgebied zich zou bevinden, dient er vastgesteld dat de bestreden beslissing ten onrechte stelt dat initiatief van de gemeente dient afgewacht teneinde een bouwvergunning toe te staan.*

*De algemene bestemming van groepswooningbouw die art. 5.1.1 voorziet in afwachting dat de bevoegde overheid over de ordening van het gebied beslist, laat meer toe dan sociale woningbouw en sluit zuiver particulier initiatief niet uit. (R.v.St., 24 september 1992, De Brabandere, nr. 40.491).*

*De bestreden beslissing stelt dan ook ten onrechte dat particulier initiatief uitgesloten zou zijn.*

*Voorts wordt ten onrechte gesteld dat de aanvraag geen groepswooningbouw zou betreffen.*

*De aanvraag betreft een meergezinswoning met gemeenschappelijke inkom waarbij er op de achterste en rechter perceelgrens een garage met twee autostaanplaatsen wordt voorzien.*

*De aanvraag betreft aldus het tegelijk en gemeenschappelijk oprichten van woningen.*

*Dit in overeenstemming met artikel 5.1.1. Inrichtingsbesluit en de Omzendbrief 8.7.1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, zoals gewijzigd via omzendbrief dd. 25.1.2002 en 25.10.2002.*

*De aanvraag voldoet aldus aan de toepasselijke regelgeving*

*Tevens past de aanvraag in de concrete plaatselijke ruimtelijke situatie.*

*Het te bebouwen perceel grenst aan een bestaande woonkern en is gelegen aan een bestaande weg.*

*...”*

De verwerende partij antwoordt hierop:

*“ ...*

*Rekening houdend met de wettelijk bepalingen terzake, kan een woonuitbreidingsgebied enkel op de volgende wijzen worden ontwikkeld:*

*Ingevolge artikel 5.6.6, §1 VCRO kan er aan een sociale woonorganisatie een stedenbouwkundige vergunning worden verleend voor het bouwen van woningen of voor een verkavelingsvergunning voor zover aan de aldaar opgesomde voorwaarden is voldaan.*

*Betreft het geen sociale woonorganisatie of voldoet zij niet aan de voorwaarden gesteld in artikel 5.6.6, §1 VCRO dan kan in een woonuitbreidingsgebied enkel een vergunning voor groepswooningbouw worden afgeleverd voor zover de betrokken overheid over de ordening van het gebied op een andere wijze heeft besloten. Zelfs indien dergelijke ordening niet aanwezig is, kan, zonder afbreuk te doen aan de toepassing van artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit, een vergunning voor andere projecten dan groepswooningbouw worden afgeleverd voor zover er een principiële akkoord van de deputatie aanwezig is waarin wordt verklaard dat het gevraagde kan worden ingepast in het lokale woonbeleid zoals vormgegeven in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en andere openbare beleidsdocumenten.*

*Eisende partij is geen sociale woonorganisatie zodat ze niet in aanmerking komt voor een toepassing van artikel 5.6.6, §1 VCRO.*

*Op dit ogenblik heeft er geen enkele voorafgaande ordening van het woonuitbreidingsgebied plaatsgevonden door de bevoegde overheid. Verder is er geen*

*bijzonder plan van aanleg, uitvoeringsplan of globaal verkavelingsplan aanwezig waarin over de ordening van het gebied wordt besloten.*

4.

*In het licht van de rechtspraak van de Raad van State over de interpretatie van bedoeld artikel 5.1.1 van het inrichtingsbesluit dient onder 'groepswooningbouw' begrepen te worden 'het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen bestemd voor bewoning die één samenhangend geheel vormen'.*

*Het samenhangend geheel is als ruimtelijk samenhangend geheel te zien, een zelfstandig stedenbouwkundig geheel zoals bvb. een sociale woonwijk of wijken opgericht door intercommunales, waarbij privéinitiatief niet per definitie uitgesloten is.*

...

*De aanvraag voldoet niet aan de definitie en kan dan ook niet beschouwd worden als zijnde groepswooningbouw. Bijgevolg is de aanvraag niet te verzoenen met het bestemmingsvoorschrift voor een woonuitbreidingsgebied.*

... ”

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Krachtens artikel 5.6.6, §2 VCRO kan alleen een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van woningen in een woonuitbreidingsgebied worden verleend aan andere dan sociale woonorganisaties en sociale huisvestingsmaatschappijen, wanneer de aanvrager beschikt over een principieel akkoord van de deputatie. Bij gebreke daarvan zijn de bepalingen van artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit van toepassing.

De verzoekende partij is de aanvrager van de vergunning, maar geen sociale woonorganisatie en evenmin een sociale huisvestingsmaatschappij, en beschikt ook niet over een principieel akkoord van de deputatie. Artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit is dan van toepassing en bepaalt:

*“De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.”*

Krachtens artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit zijn de woonuitbreidingsgebieden dus uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw tot zolang de overheid niet over de ordening van het gebied heeft beslist.

De bevoegde overheid, *in casu* de gemeente Rijkevorsel, heeft tot op heden niet beslist over de ordening van het gebied, zoals bedoeld in artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit, waarin het perceel gelegen is. Het perceel van de verzoekende partij is dan ook uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw.

2.

“Groepswooningbouw”, zoals bepaald in artikel 5.1.1. van het Inrichtingsbesluit, betekent het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen, bestemd voor bewoning, die één samenhangend geheel vormen.

In de beschrijvende nota bij de vergunningsaanvraag wordt het voorwerp van de aanvraag beschreven als *“het bouwen van een meergezinswoning met 2 appartementen en 2 autobergingen”*. Uit de bij de aanvraag gevoegde plannen blijkt dat het één vrijstaand gebouw is met twee woonentiteiten, en dus een individueel bouwproject, dat niet beschouwd kan worden als groepswooningbouw, zoals bedoeld in artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dan ook terecht dat één meergezinswoning met twee appartementen niet beschouwd kan worden als groepswooningbouw, zodat de aanvraag niet te verzoenen is met het bestemmingsvoorschrift voor woonuitbreidingsgebied. Dit motief volstaat om de bestreden beslissing te dragen.

Het tweede middelonderdeel is dan ook ongegrond.

### **C. Derde middelonderdeel**

#### *Standpunt van de partijen*

In haar derde middelonderdeel roept de verzoekende partij het volgende in:

*“Ten slotte dient vastgesteld dat de verzoeker gediscrimineerd wordt, vermits in de onmiddellijke omgeving, in woonuitbreidingsgebied, wel vergunningen werden toegekend voor individuele bouwvergunningen en dit voor de hele straat.*

*De beslissing van weigering getuigt dan ook van onbehoorlijk bestuur.”*

De verwerende partij antwoordt hierop:

*“Het feit dat er in het verleden reeds vergunningen werden afgeleverd voor andere woningen in woonuitbreidingsgebied is terzake niet relevant aangezien een feitelijke ordening niet kan worden beschouwd als de door de verscheidene wetgevende teksten voorgeschreven vooraf verplichte ordening van het woonuitbreidingsgebied.*

...

*Verwerende partij merkt daarenboven op dat indien een weigeringsbeslissing op verschillende motieven steunt die elk op zich die beslissing kunnen verantwoorden, zij alle onwettig moeten zijn om een nietigverklaring bij gebrek aan deugdelijke motivering te verantwoorden.*

*Het bestreden besluit bevat twee duidelijke weigeringsmotieven. Het eerste betreft de onverenigbaarheid met de gewestplanbestemming en het tweede weigeringsmotief betreft de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.”*

#### *Beoordeling door de Raad*

De verzoekende partij staft haar beweringen met geen enkel bewijs. De verzoekende partij toont dan ook niet aan dat zij gediscrimineerd wordt en toont evenmin aan dat de bestreden beslissing getuigt van onbehoorlijk bestuur, zoals ze beweert.

Het derde middelonderdeel is dan ook ongegrond.

**OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het beroep is ontvankelijk, maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 29 april 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Hildegard PETTENS

Eddy STORMS